

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2019/DS-PT

Ngày 15-4-2019

*V/v yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà,
quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết
hậu quả của hợp đồng vô hiệu và
tranh chấp hợp đồng vay tài sản*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thuyên;

Ông Phạm Văn Cảnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Ngọc Thanh là Thẩm tra viên Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Nguyễn Thị Thanh Hoà - Kiểm sát viên.

Ngày 15-4-2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2019/TLPT-DS, ngày 21-01-2019 về: “*Yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2019/QĐ-PT, ngày 04-3-2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị V – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Th, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Cao Th – Trưởng khoa Nhà nước và Pháp luật, Trường Chính trị tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Vũ Văn H – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Th, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Đức D (văn bản ủy quyền ngày 08-11-2017) – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Th, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Chị Nguyễn Thị Hoài Th– Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Th, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Hoài Th: Anh Nguyễn Anh T (văn bản ủy quyền ngày 05-9-2017) – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Th, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Ông Vũ Đức D– Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Th, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Bà Vũ Thị Q– Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Th, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- *Người làm chứng:*

Ông Nguyễn Văn M– Vắng mặt;

Bà Phan Thị Kh– Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn Th, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hoài Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Tại đơn khởi kiện ngày 25-8-2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 02-4-2018 nguyên đơn bà Lê Thị V trình bày:*** Năm 2003, bà V nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Nh (địa chỉ: thôn T, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông) thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.020m² hai bên có làm giấy sang nhượng đất (viết tay). Diện tích đất này do ông Nh nhận chuyển nhượng của ông Y Mơ Êban, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0492144. Năm 2014, bà V cho vợ chồng anh H, chị Th mượn 01ha đất để ở và canh tác (trồng tiêu), trên đất có khoảng 555 cây cao su trồng được 03 năm tuổi; hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói; khi giao đất bà V xác định nếu vợ chồng anh H Th yêu nhau thì sau này bà sẽ cho vợ chồng anh H diện tích đất này. Đến tháng 4-2015, vợ chồng anh H đã chặt bỏ trên 200 cây cao su, xây dựng 01 căn nhà cấp 04, khoan giếng, xây dựng các công trình kiến trúc khác và trồng khoảng 1.000 trụ tiêu.

Để có đủ điều kiện được xét hộ nghèo, nên vào ngày 14-8-2015, bà V và anh H đã lập hợp đồng thuê nhà và diện tích đất bà V đã cho vợ chồng anh H mượn trước đó, thời hạn thuê là 15 năm, không thỏa thuận về giá thuê, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Ea. Quá trình làm nhà và đầu tư trồng cây trên đất, bà V có cho anh H mượn 100.000.000 đồng; 01 cây vàng 9999 (giá trị tại thời điểm hiện tại là 36.500.000 đồng) và 20.000.000 đồng mua cây tiêu giống.

Năm 2017, vợ chồng anh H đã ly hôn, nhưng anh H vẫn tiếp tục sử dụng nhà và đất mà không thực hiện bất cứ nghĩa vụ nào khác. Vì vậy, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 14-8-2015 giữa bà V và anh H vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp

luật đồng thời buộc anh H phải bồi thường 279 cây cao su đã chặt bỏ và trả lại cho bà 100.000.000 đồng; 01 cây vàng 9999, giá trị tại thời điểm hiện tại là 36.500.000 đồng và 20.000.000 đồng mua cây tiêu giống. Tổng cộng là 156.500.000 đồng. Trường hợp anh H tiếp tục sử dụng diện tích đất trên, thì phải trả tiền thuê nhà đất cho gia đình bà 20.000.000 đồng/năm cho đến khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng.

- Bị đơn anh Vũ Văn H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2014, anh H và chị Th (con gái bà V) kết hôn, bà V có cho vợ chồng anh mượn diện tích khoảng 01ha để ở và trồng cây lâu năm, việc cho mượn đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Tháng 4-2015, được sự cho phép của bà V anh chị đã xây 01 căn nhà cấp 4, diện tích 50m², trị giá 120.000.000 đồng và các công trình kiến trúc khác. Đến ngày 14-8-2015, anh H với bà V đã lập 01 hợp đồng thuê nhà với mục đích để trồng cây lâu năm, thời hạn thuê 15 năm và được Ủy ban nhân dân xã Ea xác nhận. Sau khi ký hợp đồng, anh H đã đầu tư tổng số tiền 824.500.000 đồng để cải tạo đất, trồng được khoảng 1.265 cây tiêu, khoảng 3.000 cây đinh lăng và các loại cây ăn trái khác.

Do hợp đồng có thời hạn thuê là 15 năm, nên anh H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận, không đồng ý trả tiền thuê đất hàng năm theo yêu cầu của bà V và chỉ chấp nhận trả lại diện tích đất cho bà V với điều kiện, bà V phải hoàn trả cho anh số tiền đã bỏ ra đầu tư, tôn tạo làm tăng giá trị đất và tài sản trên đất tổng cộng là 824.500.000 đồng. Anh H chấp nhận trả lại cho bà V 100.000.000 đồng và 01 cây vàng 9999 (giá trị vàng tại thời điểm hiện tại là 36.500.000 đồng), được trừ vào số tiền bà V phải trả cho anh H.

Đối với số tiền 20.000.000 đồng, bà V cho rằng bà cho mượn để đầu tư giống cây tiêu là không có căn cứ, vì số giống cây tiêu phần lớn là do chú thím của chị Th (ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Kh) cho không lấy tiền, nên anh không chấp nhận trả.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hoài Th và người đại diện theo ủy quyền của chị Th anh Nguyễn Anh T trình bày:

Tất cả các tài sản được hình thành trên diện tích đất anh H đã thuê của bà V (trừ các cây cao su mà bà V đã trồng trước đó) đều là tài sản riêng của anh H. Đối với số tiền bà V cho anh H mượn sử dụng vào việc xây nhà, đào giếng và trồng tiêu là mượn trong thời gian anh H, chị Th đang chung sống với nhau. Do các tài sản tạo dựng trên đất đều là tài sản riêng của anh H, hiện nay anh H và gia đình anh H đang trực tiếp quản lý, sử dụng, nên anh H phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà V. Tuy nhiên, trong thời gian vợ chồng anh chị chung sống với nhau, chị Th cũng có đóng góp một phần công sức đối với việc hình thành các tài sản này nên yêu cầu anh H phải có nghĩa vụ thanh toán tiền công sức đóng góp với số tiền 81.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức D và bà Vũ Thị Q trình bày: Ông bà chỉ là người đứng ra quản lý các tài sản trên diện tích đất anh H đã ký hợp đồng thuê với bà V. Việc tranh chấp giữa anh H và bà V ông bà không

có liên quan gì, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã Quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V.

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất lập ngày 14/8/2015 giữa bà Lê Thị V và anh Vũ Văn H vô hiệu.

Buộc anh Vũ Văn H phải có nghĩa vụ giao lại diện tích đất đã ký hợp đồng thuê cho bà Lê Thị V có diện tích, tứ cận cụ thể như sau:

Cạnh Đông giáp với đường dài đoạn 45,07m và 19,48 m; Cạnh Tây giáp đất ông Lê Văn X dài 60,2 m; Cạnh Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N dài đoạn 156,55 m và 40,08 m; Cạnh Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Ph dài 170,66 m. Tổng diện tích là 10020 m² (diện tích đất thuộc thửa đất số 104; tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại thôn T, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông đứng tên quyền sử dụng đất là ông Y Mơ Ê Ban).

Cùng các tài sản gắn liền trên đất gồm có: Nhà cửa và hệ thống tưới tiêu: 01 căn nhà xây cấp 04 xây dựng năm 2014 có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch có tô trát, nền xi măng, trần tôn lạnh, mái lợp tôn có diện tích 53 m² + Mái che có khung sắt, mái lợp tôn, nền láng xi măng có diện tích 71,42 m² + Nhà vệ sinh, nhà tắm: móng xây đá hộc, tường xây gạch có tô trát, nền gạch men. Mái lợp tôn, không đóng trần có diện tích 5,27 m² + Sân xi măng (liền hè nhà) có diện tích 46 m² + Cổng, hàng rào: trụ xi măng, khung sắt dài 8,5 m, cao 2,3m hàng rào trụ bê tông, lưới B40 dài 51m + 01 giếng khoan sâu 78m, ống phi 110, điện 01 pha + hệ thống tưới tiêu gồm 19 đường ống bằng nhựa mềm có chiều dài 175m.

Cây trồng trên đất: Cây Tiêu: Tổng có 1.207 cây (trụ tiêu), trong đó có 1022 cây (trụ tiêu) trồng năm thứ 3 và 185 trụ mới trồng; có 495 trụ bằng bê tông, 712 trụ trồng bằng cây sống (trong đó có 279 trụ là cây cao su) + 2915 cây Đinh lăng trồng được 07 tháng (tính tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ) + 07 cây Bơ trồng năm 2017 + 05 cây Mít trồng năm 2017 + 02 cây Xoài trồng năm 2017 + 10 cây Mắc mật trồng năm 2017.

Buộc Lê Thị V có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Vũ Văn H giá trị tài sản trên đất do anh Vũ Văn H đầu tư, cải tạo là 453.967.000 đ (bốn trăm năm mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). **(1)**

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị V về việc buộc anh Vũ Văn H phải thanh toán số tiền tiêu giống là 20.000.000 đ (hai mươi triệu đồng).

Anh Vũ Văn H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị V số tiền còn nợ lại là 134.500.000 đ (một trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm nghìn đồng). **(2)**

Sau khi đã đối trừ nghĩa vụ giữa các bên thì bà Lê Thị V phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh Vũ Văn H số tiền **(1) - (2)** là: 453.967.000 đ - 134.500.000 đ = 319.467.000 đ (ba trăm mười chín triệu, bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13-12-2018 nguyên đơn bà Lê Thị V làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc xử lý tài sản trên diện tích đất cho thuê của Tòa án cấp sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V.

Ngày 13-12-2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hoài Th làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chia đôi số tiền 458.500.000 đồng giá trị cây trồng và tài sản trên đất, vì đây là tài sản chị Th và anh H tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ nội dung đơn kháng cáo, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của chị Th.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, nhưng lại buộc bà V phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là không đúng pháp luật.

Đối với số cây trồng gồm 2.915 cây; 07 cây bơ; 05 cây mít; 02 cây xoài; 10 cây mắc mật là do anh H trồng sau thời điểm bà V yêu cầu anh H trả lại đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn buộc bà V phải bồi thường là không đúng pháp luật.

Đối với số tiền 20.000.000 đồng giá trị cây tiêu giống, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là không có cơ sở, vì trước đây khi giải quyết ly hôn, anh H đã thừa nhận có nợ bà V 20.000.000 đồng tiền giống cây tiêu (BL 115). Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị V, sửa bản án sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng đã phân tích trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị V, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị V và chị Nguyễn Thị Hoài Th; căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị V cho rằng Toà án cấp sơ thẩm buộc bà phải trả cho anh Vũ Văn H trên 300.000.000 đồng và phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là không có cơ sở pháp lý. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào đơn khởi kiện của bà V yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng thuê nhà lập ngày 14/8/2015 giữa bà V với anh H bị vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết bà V thừa nhận vào năm 2014 bà V cho anh H, chị Th mượn đất để làm nhà ở và trồng cây. Tháng 4/2015, vợ chồng anh H làm nhà ở và các công trình khác, trồng cây trên đất nhưng bà V không có ý kiến gì. Đến ngày 14-8-2015, bà V và anh H đã lập hợp đồng thuê nhà và diện tích đất bà V đã cho vợ chồng anh H mượn trước đó, thời hạn thuê là 15 năm, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Ea. Để đảm bảo việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Toà án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định định giá và thành lập Hội đồng định giá tài sản, để định giá toàn bộ tài sản trên thửa đất cho thuê. Kết quả định giá toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất có giá trị là 458.431.000 đồng – 279 cây cao su do bà V trồng từ trước tương đương số tiền 4.464.000 đồng, số tiền còn lại 453.967.000 đồng giá trị tài sản có sau khi bà V cho mượn đất. Sau khi thông báo kết quả định giá, các bên đương sự không có yêu cầu thẩm định giá lại tài sản. Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các quy định của pháp luật tuyên bố hợp đồng thuê nhà, đất lập ngày 14/8/2015 giữa bà V với anh H bị vô hiệu, buộc anh H phải giao trả cho bà V diện tích đất 10.020m² và giao toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà V được quyền sở hữu đồng thời buộc bà V phải có nghĩa vụ trả cho anh H giá trị tài sản trên đất là 453.967.000 đồng là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Việc xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Xét thấy, tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “1. *Đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Toà án chấp nhận*”; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “1. *Đương sự phải chịu chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Toà án chấp nhận*”. Đơn khởi kiện của bà V yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng thuê nhà ở vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là trái với quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, bà V kháng cáo đối với nội dung này là có căn cứ chấp nhận.

[2]. Bà V kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm nhận định tổng giá trị đầu tư trên đất là 453.967.000 đồng là tài sản riêng của anh H là trái pháp luật, chị Th cũng là chủ đầu tư nhưng không được hưởng quyền lợi gì là không đúng. Xét thấy, quá trình giải quyết anh Nguyễn Anh T là người đại diện theo uỷ quyền của chị Th xác định: “*Đối với các tài sản là căn nhà cấp 4, giếng khoan và các tài sản khác trên diện tích đất đều là tài sản riêng của anh H*” (BL 150). Tại biên bản đối chất ngày 15/11/2018 anh T xác định: “*Qua trao đổi với em gái thì em gái tôi hoàn toàn đồng ý và công nhận các tài sản được tạo dựng trên diện tích đất anh H ký*

hợp đồng thuê nhà đất của bà V là tài sản riêng của anh H, do một mình anh H tạo dựng” (BL 153). Như vậy, toàn bộ tài sản trên đất đã được chị Th thừa nhận là tài sản riêng của anh H, nên anh H không phải có nghĩa vụ chứng minh. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm nhận định tổng giá trị tài sản trên đất là tài sản riêng của anh H là có căn cứ.

[3]. Việc định giá cây cao su 16.000 đồng/cây là quá thấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà V. Xét thấy, sau khi có kết quả định giá tài sản, ngày 14/3/2018, bà V đã làm đơn không yêu cầu thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp, bà thấy việc định giá tài sản của Hội đồng định giá huyện Clà phù hợp (BL 47). Do đó, bà V kháng cáo cho rằng giá cây cao su quá thấp là không có căn cứ.

[4]. Bà V cho rằng số cây đinh lăng 2.915 cây; 07 cây bơ; 05 cây mít; 02 cây xoài; 10 cây mắc mật là do anh H trồng sau khi ly hôn và sau thời điểm bà đòi lại đất, nên bà không nhất trí bồi thường. Xét thấy, hợp đồng thuê nhà xác định thời hạn là 15 năm, anh H trồng các loại cây nêu trên trong thời hạn thuê, tại thời điểm trồng cây không có ai ngăn cản, nên cấp sơ thẩm buộc bà phải bồi thường là có căn cứ.

[5]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà V cho rằng khi giao đất cho anh H trên đất đã có 555 cây cao su hơn ba năm tuổi, nhưng khi xét xử Toà án chỉ tính 279 cây làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà. Xét thấy, trong đơn khởi kiện ngày 25/8/2017 (BL 01) và đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/4/2018 (BL 60) bà V không có yêu cầu anh H phải bồi thường số cây cao su đã bị chặt, nội dung này chỉ được thể hiện tại biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2018 (BL 91). Bà V không có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu anh H phải bồi thường giá trị 276 cây cà phê đã bị chặt phá và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật, nhưng Toà án cấp sơ thẩm vẫn nhận định trong bản án đối với việc bà V yêu cầu anh H phải bồi thường thiệt hại 276 cây cao su do anh H chặt phá là không có căn cứ chấp nhận, nhưng phần quyết định của bản án cấp sơ thẩm không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của bà V đối với nội dung này là có sự mâu thuẫn với phần nhận định của bản án. Do bà V chưa có đơn yêu cầu khởi kiện và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật, nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết, bà V có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[6]. Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn có một số vi phạm cụ thể: Ngày 14/3/2018, Toà án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; ngày 02/4/2018, bà V làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu anh H phải trả 100.000.000 đồng; 01 cây vàng 9999 và 20.000.000 đồng mua cây tiêu giống, nhưng vẫn được Toà án thụ lý giải quyết là không đúng pháp luật, đã được hướng dẫn tại Điểm 7, mục III giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Toà án nhân dân Tối cao. Mặt khác, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hai quan hệ pháp luật hoàn toàn khác nhau, nhưng cấp sơ thẩm giải quyết trong cùng một vụ án là không đúng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết các đương sự đều thống nhất bù trừ nghĩa vụ cho nhau (BL 90), nên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, cần nêu lên để rút kinh nghiệm.

[7]. Đối với yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hoài Th yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm chia đôi số tiền 458.500.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 02/8/2018, Toà án nhận đơn yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Hoài Th, do bà V nộp thay (BL 99, 100). Ngày 07/8/2018, Toà án thông báo cho chị Th sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện. Bà V, anh T là người đại diện theo uỷ quyền của chị Th đều thừa nhận đã nhận được thông báo yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện (BL 103). Tại phiên toà phúc thẩm anh T cũng thừa nhận đã nhận được thông báo yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, nhưng vẫn không sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện theo yêu cầu của Toà án, nên Toà án không thụ lý đơn của chị là có căn cứ. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm không trả lại đơn khởi kiện cho chị Th theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 và khoản 2 Điều 193 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có phần thiếu sót cần nêu lên để rút kinh nghiệm. Đến ngày 30/10/2018, anh Nguyễn Anh T mới có yêu cầu anh H phải trả tiền công sức đóng góp trong thời gian chung sống mỗi tháng 3.000.000 đồng x 27 tháng = 81.000.000 đồng (BL 150). Việc anh T yêu cầu sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, nên Toà án cấp sơ thẩm không giải thích cho anh T làm đơn yêu cầu độc lập, nộp tiền tạm ứng án phí và không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp pháp luật. Chị Th có quyền làm đơn khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[8]. Việc chị Th yêu cầu được chia đôi số tiền 458.500.000 đồng, xét thấy, quá trình giải quyết, chị Th không có đơn yêu cầu độc lập chia tài sản chung và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật, nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết. Do đó, yêu cầu kháng cáo của chị Th là không có căn cứ.

[9]. Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị V về xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hoài Th. Sửa bản án sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện C về phần xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[10]. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ. Tuy nhiên, do Toà án cấp sơ thẩm xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không đúng, nên cần phải sửa bản án sơ thẩm đối với nội dung này. Quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa về việc xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là có căn cứ. Đối với các nội dung khác là không có căn cứ chấp nhận.

[12]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa liên quan đến kháng cáo của bà Lê Thị V, nên bà V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà V 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Do kháng cáo

của chị Nguyễn Thị Hoài Th không được chấp nhận, nên chị Th phải nộp 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm chị Th đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 703, Điều 704 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hoài Th.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị V.

Sửa bản án sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông về xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V.

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất lập ngày 14-8-2015 giữa bà Lê Thị V với anh Vũ Văn H bị vô hiệu.

Buộc anh Vũ Văn H phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị V diện tích đất 10.020m², tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp với đường dài 45,07m + 19,48m;
- Phía Tây giáp đất ông Lê Văn X dài 60,2m;
- Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N dài 156,55 m + 40,08m;
- Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Ph dài 170,66m.

Diện tích đất trên thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn T, xã Ea, huyện C, tỉnh Đắk Nông, đã được cấp giấy CNQSD đất đứng tên ông Y Mơ Ê Ban.

Bà Lê Thị V được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trên diện tích đất 10.020m² như đã nêu trên bao gồm:

- 01 căn nhà xây cấp 04 xây dựng năm 2014 có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch có tô trát, nền xi măng, trần tôn lạnh, mái lợp tôn có diện tích 53 m² + Mái che có khung sắt, mái lợp tôn, nền láng xi măng có diện tích 71,42 m² + Nhà vệ sinh, nhà tắm: móng xây đá hộc, tường gậy gạch có tô trát, nền gạch men. Mái lợp tôn, không đóng trần có diện tích 5,27 m² + Sân xi măng (liền hè nhà) có diện tích 46 m² + Cổng, hàng rào: trụ xi măng, khung sắt dài 8,5 m, cao 2,3m hàng rào trụ bê tông, lưới B40 dài 51m + 01 giếng khoan sâu 78m, ống phi 110, điện 01 pha + hệ thống tưới tiêu gồm 19 đường ống bằng nhựa mềm có chiều dài 175m.

Cây trồng trên đất: Cây Tiêu: Tổng có 1.207 cây (trụ tiêu), trong đó có 1.022 cây (trụ tiêu) trồng năm thứ 3 và 185 trụ mới trồng; có 495 trụ bằng bê tông, 712 trụ trồng bằng cây sống (trong đó có 279 trụ là cây cao su) + 2915 cây Đinh lăng trồng được 07 tháng (tính tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ) + 07 cây Bơ trồng năm 2017 + 05 cây Mít trồng năm 2017 + 02 cây Xoài trồng năm 2017 + 10 cây Mắc mật trồng năm 2017.

Buộc bà Lê Thị V phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Vũ Văn H giá trị tài sản trên đất là 453.967.000 đồng (bốn trăm năm mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). (1)

Buộc anh Vũ Văn H phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị V 100.000.000 đồng và giá trị một cây vàng 9999 là 34.500.000 đồng (hai bên thoả thuận trả bằng tiền tại thời điểm xét xử). Tổng cộng là 134.500.000 đồng (*một trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm nghìn đồng*). (2)

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị V về việc buộc anh Vũ Văn H phải trả số tiền tiêu giống là 20.000.000 đồng (*hai mươi triệu đồng*).

Sau khi đã đối trừ nghĩa vụ giữa các bên thì bà Lê Thị V phải có nghĩa vụ trả cho anh Vũ Văn H số tiền (1) - (2) là: 453.967.000 đồng - 134.500.000 đồng = 319.467.000 đồng (*ba trăm mười chín triệu, bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Anh Vũ Văn H phải chịu 3.000.000 đồng. Do bà Lê Thị V đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nên anh H phải trả lại cho bà V 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị V phải chịu 22.958.680 đồng (*hai mươi hai triệu, chín trăm năm mươi tám nghìn, sáu trăm tám mươi đồng*), được khấu trừ 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo biên lai số 0000911 ngày 04-10-2018 và số tiền 3.912.500 đồng (*ba triệu, chín trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng*), theo biên số 0002723 ngày 09-4-2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông. Bà Lê Thị V còn phải nộp 18.746.180 đồng (*mười tám triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi đồng*).

Anh Vũ Văn H phải chịu 7.025.000 đồng (*bảy triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Hoài Thp phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị Th đã nộp, theo biên số 0000423 ngày 18-12-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh

Đắk Nông. Hoàn trả cho bà Lê Thị V 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000422 ngày 18-12-2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Thông